階段回覧　　2011 年 10 月 1 日発行

日付										
号室										
署名										

滝山棟建築協議会 2011 年度 第 5 回 定例会議 報告

日　時　　:2011 年 9 月 24 日㈯午後 7 時～午後 8 時 50 分
場　所　　:3 街区 西集会所
出　席　　:32 棟の建築委員長ないし代理 (欠席:2-6,2-13,3-13)
　谷野理事長　緒方副理事長　西本理事
議　題　　1)　屋根防水 7 年目点検の経過報告と反省
　2)　大規模修繕工事 3 年目点検についての経過報告と反省
　3)　各棟からの報告と協議
　4)　棟建協から
司　会　　:惣谷副会長　　書　記：井上幹事　　受　付：関口幹事　　報告作成:久保会長

【話し合われた内容】

1) 屋根防水 7 年目点検の経過報告と反省

- 【岩尾(株)】(淺沼組からの指摘をうけて) 2-1, 2-12, 2-13 について防水層再点検を実行、報告書を各棟建築委員長に送付済。
- 【井上瀝青工業(株)】 2-2 で台風による漏水故障の報告あり 26 日に確認予定。(建装工業からの指摘をうけて)3-13 の防水層確認、3-14 の点検未了は今後点検予定。
- 【井上瀝青工業(株)】 2-7 が保護塗装更新工事をされるとのことで現地確認済。
- 【井上瀝青工業(株)】 ドレンキャップ外れについて、3-1 は屋根面にあるのを発見して復旧、3-8 は建築委員長から連絡を頂き納品済。ドレンキャップは 6,500 円/個。

【3-8】 業者が点検してキャップが無いという報告書が来てから対応がストップしました。その後の対応は業者がすべきです。キャップの設置まで丸一ヶ月かかっています。業者は速やかに建築委員長に連絡するなりして、どんどん処理を進めなければなりません。

【会長】 屋根防水 7 年目点検ではご協力ありがとうございました。今回は 1)屋上マンホールの鍵の受け渡しのため 2)かねて目に触れない屋上の様子を実際に見て頂くため、各棟に立会人を出して頂くように

お願いしました。また 1)鍵の照合のため、2)外壁塗装時に鍵穴が塗料でふさがってしまったという報告があったため、事前にマンホールの鍵の解錠確認を再三お願いしました。これらは各棟からみて負担にならなかったでしょうか?

【3-12】 非常に困りました。解錠確認も負担になりました。管理事務所に予備の鍵があるならば、鍵を借りて 2 人位でまわれば済むことなのに、何故建築委員長が立ち会わなければならないのでしょうか? 点検対象の棟に責任を課したわけで、ようやるわ、と思いました。

【会長】 確かに、管理事務所から鍵を預かってきて、例えば役員で手分けして解錠確認や鍵の受け渡しをする方法もあったと思います。今回の点検の進め方は私が考えたのですが、そこまで思いが至らなかったというのが正直なところです。

【3-12】 次回の点検については、各建築委員長に負担をかけない、合理的な方法を考えるようにと、申し送りをお願いします。この席でも合理的な方法で点検を進める為に何か提案がありますか、という話も全然ありませんでした。とても不合理なやり方だったなと思います。

【会長】 今回の点検の進め方は、前回の点検の時の資料を基にして考えたのですが、いざ点検を始めて見ると、屋根の点検で立会人を出すという話は今までなかったよ、という話を聞いたりもしました。準備不足だったな、と反省しています。

【谷野理事長】 屋上マンホールの鍵を新しくした棟で、管理事務所に新しい鍵を預けていないところの鍵はありません。管理組合事務所に鍵があるかどうか、一覧を作ります。

【会長】 次回の屋根防水点検につきましては、「管理事務所にある予備の鍵を活用し、各棟建築委員に負担のかからない、合理的な方法ですすめる。」という事を申し送り事項にします。

2) 大規模修繕工事 3 年目点検の経過報告と反省

- 【2 街区】1,12,13 号棟の大庇フクレの補修を完了。
- 【3 街区】6,12,13 号棟の残り作業、12 号棟の追加指摘事項、13 号棟の大庇フクレの補修を完了。

【会長】 臨時会議では時間の都合で次回の点検への提言をまとめるまでに至りませんでした。次への提言をまとめたいと考えます。

居住者アンケートについては、正式配布前に私の手許に原稿が届き、1 年目点検時に居住者アンケートに関する提言があったことも把握していましたが、最終的にこれで OK としました。しかし、内容がわかりにくかった、という声はあります。どこがわかりにくかったか、具体的な指摘や改善提案があると助かるのですが。(特に意見なし)

【会長】 居住者アンケートの回収期間(6 日間)が短かった、もう少し長い方がよい、という声も頂きました。1 年目点検時には居住者アンケートの回収に 1 ヶ月位の期間があると望ましい、との提言がありましたが、さすがに 1 ヶ月は長すぎるだろうと考えて、結局 1 年目点検時とほぼ同じ期間としました。これについても、もっと長いほうがいいという具体的な意見はありますか?

【3-9】 2 週間位がいいと思います。昼間に在宅でなく、明るいうちにバルコニーを点検できません。週末が 2 回位含んだ期間がいいと思います。

【2-9】私も2週間位がいいと思います。毎日帰ってこられない方や、たまに戻ってこられる方がいらっしゃるので、アンケートに回答できないうちに回収が終わってしまいます。

【会長】共用部については、前回の臨時会議で八生設計事務所から、建築委員長が記入する共用部専用のアンケートがあれば点検がスムーズに進むのではないか、という提案がありました。また、アンケートには、我々素人でも分かる検査手引き書があればよいということでした。この点はどうでしょうか?
【3-15】前回の臨時会議でもあったように、共用部についてはわからないという声が圧倒的でした。やはり専門的な知識がないと、建築委員長と一緒に見てまわっても判断ができない方が多いと業者は言っていました。各棟の中には、何人か詳しい人(頼りになる人)がおられるはずです。単年度で建築委員長が全て背負うのではなくて、棟単位でそういう頼りになる方に依頼するという体制もいいのではないでしょうか。
【3-12】共用部を詳しい人と一緒にまわってみて、そうやってみればいいのか、こんなこと私には思いもつかないという事の連続でした。八生設計事務所の役割は所有者の側に立ってアドバイスしてくれるものかな、と思っていたのですが、八生設計事務所からの働きかけはなかったようですね。また、共用部を建築委員長と一緒に見てまわっても時間ばかりかかって効果は上がらない、という説明を聞いて唖然としました。それならば、よく知っている人を招いて事前にチェックポイントの学習会をしたほうがいいのではないか、と思いました。遅くなりましたが、自分の棟は全部手直ししてもらい、一箇所専有部分のみ作業が残っています。建装工業は遅くなってもちゃんと手直ししてくれますね。
【会長】1 年目点検の時、代表棟の共用部点検の見学会をしましたが、点検の直前だったのと、狭い階段室などに大勢が集まって見学することになって、若干無理がありました。3-12 号棟のチェックポイントの学習会をしたほうがよい、というのはとてもよい提案だと思います。
【2-9】今まで(建築関係に)詳しくて一生懸命働いて下さった方が突然亡くなられ、他の居住者は何もわからない状態になりました。一人の詳しい人に任せるのではなくて、共用部はこういうところに気をつけましょう、ということを文書化して頂いた方がいいですね。また専有部と共用部のアンケートを一緒にしてしまうと混乱してしまうので、別々のほうがいいですね。

【会長】アンケートの回収方法は各棟にまかせ、最終的に建築委員長に集まるようにしました。回収方法はどうでしょうか? (特に意見なし)

【3-11】(その他の意見として)居住者アンケートの殆どは「不具合無し」という内容なのですが、そのコピーが点検記録書と完了報告書の両方に含まれていて無駄です。後者については省略していいのではないでしょうか。また(3 街区については)両者に 2 穴ファイルを用意するのも無駄なので、一つのファイルに両報告書を綴じるようにしていいのではないでしょうか。最後に、アンケートに確認印があるものについて、それが補修完了の捺印なのか、瑕疵対象外であることを了承した捺印なのかがわかりません。確認印がある場合、それがどういう経緯でそうなったのか、補足説明があったほうが助かります。

【2-7】大庇フクレの工事完了報告はどこへ来ているのでしょうか?
【会長】会長のところに届いています。
【会長】鉄部塗装は今回の 3 年目点検で保証期間が終了しますが、その他についてはまだ保証期間内です。不具合があれば、直接淺沼組や建装工業に連絡して対処をお願いします。

以上の議論をふまえて、5 年目点検への提言を以下のようにまとめます。

- 【提出期限】 アンケートの提出期限は、昼間在宅でない方、毎日帰って来られない方、非居住者に配慮して、週末を 2 回含む 2 週間程度の期間を設けるのが望ましい。
- 【共用部】 共用部については、共用部専用のアンケートを設けるのが望ましい。また、共用部の点検に先立って、建築関係の知識のある方を招いて、チェックポイントの学習会を設け、チェックポイントは文章化しておくのが望ましい。
- 【回収方法】 アンケートの回収方法は各棟にまかせ、最終的に建築委員長に集まるようにするのが望ましい。
- 【報告書】 専有部については、完了確認印をもらった経緯を明記するのが望ましい。また報告書類は重複を省くなどし、簡素化に努めるのが望ましい。

3) 各棟からの報告と協議

【2-15】 北側雑排水管の取り替え工事が終了しました。台風の前の大雨で一部陥没があり、補修したところ、台風の後も陥没があり、再び補修をしました。
【緒方副理事長】 転圧不良により雨で沈んだと思われます。
【惣谷副会長】 各棟建築委員長さんが手配して工事をやられるわけですが、建築委員長さんは工事の結果をチェックする技量をもっていません。工事のチェック機能を設けたらどうかと思います。また、工事の前に見積もりをとられますが、見積もりが正当なものであるかどうかもチェック機能がないとわかりません。団地内にはそれなりの管理できるプロもいることですから、発注者側としてのチェック機能を設けることが大切だと思います。私は設計監理の経験があり、チェックのお手伝いをすることができますので、ご相談をして頂ければと思います。
【2-5】 9 月 26 日、北側雑排水管の工事の契約をする予定です。管理組合より承諾を頂きました。
【2-1】 北側雑排水管の工事を 9 月 12 日から開始しました。
【3-9】 外壁塗装の時の塗料はどこにあるのでしょうか。
【会長】 3 街区については既に引き上げています。
【3-4】 屋根防水 7 年目点検で清掃を勧められました。

- 井上瀝青工業では清掃はやっていませんが、高圧洗浄はできるそうです。高圧洗浄では屋根の保護塗装がはがれる恐れがあるのでお断りしました。
- シルバー人材センターに依頼したところ、屋根はできないというお話でした。
- 管理事務所では作業員の方の時間の都合がつけば屋根の清掃をしてもいいという方がいるかもしれないのでということで申し込みました。まだ理事会で審議途中ということです。

【惣谷副会長】 前回の臨時会議で、1,000 円で作業員さんにお願いできると説明しましたが、1,500 円と訂正させて頂きます。そもそも管理組合にお願いしたのは、管理組合に窓口になっていただき、作業員さんの就業時間内に作業をして頂きたいというのが目的なのですが、保険のことなど、いろいろと問題が発生しています。まず理事長から直接説明をしていただき、それから今後の対応を考えたいと思います。
【谷野理事長】 臨時会議の会議報告に書かれた内容について以下のように訂正をお願いします。

- 時間外にやる作業は 1,500 円です。

- 管理組合と作業員の雇用契約があり、時間内(9:00～16:00)に雇用契約に無い仕事をさせることは出来ません。作業員にお願いするならば、時間外ということになります。
- 屋根での作業は危険な作業で、万一作業員に事故があった場合に棟の対応はどうなるのか、恐らく保険に入らなくてはなりませんが、管理組合が入っている保険では(資格の無い人の)高所作業は高さ 3m くらいまでという制限があります。事故があったときの対応を棟で考えて頂きたいと思います。また普通の人間が屋根に上ることに対して保険をかけるとなると、保険の会社がどういう対応をとるか、という問題もあります。これらの条件が整った上で、作業員からやってもいいですよ、という声があれば作業する、ということになります。
- シルバー人材センターを含めて、この団地付近では屋根の清掃をやる業者はいません。あとは便利屋さんに頼む位になると思います。

【2-9】 屋根にものすごい量の鳥の糞があり、清掃を勧められています。屋根の清掃が簡単にできないとなると、この業者の意見はどう受け止めたらいいのでしょうか?

【惣谷副会長】 16:00 から時間外となりますが、これからは特に日が沈んでからの作業となり条件が悪くなり、さらに保険の問題などを解決しないと管理組合を窓口にして作業して頂くのもなかなか難しいのではないかと思います。これから落ち葉の季節、さらに凍結の危険のある季節になりますので、春頃が安定して作業できる時期だと思います。それまでには作業ができるように、別途に交渉･協議をさせて頂きたいと思います。

【会長】 この件については、理事会と棟建協役員との間で協議の場を設けることとし、この話題についてはここで終了とします。

【谷野理事長】 北側雑排水管の更新工事については、事前に管理組合とお話合いを持って頂き、いろいろな協議をもって進めていきたいと考えています。工事にあたっては、棟に詳しい方がいらっしゃればいいですが、そうで無い場合は事前にご相談に来て頂ければ、管理区分などの違いなどについて助言などもできます。ルールを守って取り組んで頂きたいと思います。

【3-9】 滝山団地の(躯体自体の)寿命はどのくらいなのでしょうか。

【惣谷副会長】 工学的にはコンクリートの硬化現象を起こしていくのは 60 年、それから老朽化がはじまるということです。

【谷野理事長】 32 棟の立っている場所と方向で寿命は全然違います。4 年前の朝日新聞によれば、コンクリート躯体は 50 年もつと言われています。平均すれば 60～65 年というところではないでしょうか。

【3-9】 建て替えを予定しているという話は全然ないわけですね。

【井上幹事】 過去具体的な動きはないです。

【谷野理事長】 居住者懇談会 11 月に開催しますので、そういう問題も含めて、どんどんぶつけてほしいと思います。管理組合はその意見を集約して、話を進めるようにしています。

【西本理事】 税法上でいいますと、鉄筋鉄骨コンクリートで厚みが 10mm 以上のものは一般的に耐用年数が 55 年と決まっています。

【2-9】 1街区ではエレベータを設置していますが、いくらぐらいかかるものでしょうか。

【谷野理事長】 南側に設置するとなると中廊下のようになってプライバシーの面で難しいです。北側に設置すると最低 7 段は上り下りが発生します。さらにエレベータには維持管理費も発生します。

【会長】 UR 都市機構の入札結果が公表されていました。

(編注:http://www.ur-net.go.jp/orders/east/pdf/bid_335.pdf 工事費 約 11,818,000 円/機、

保守管理業務 約 500,000 円/機/年、総額を 33 機で割った単純計算値)
【3-5】 8 月 22 日第 1 階段 1 階の照明器具の配管から漏水があり漏電しました。建装工業に見て頂いたところ、3 階から 1 階の階段の排水用の溝に防水補修をして端末シールを貼って下さることになって助かっています。漏水の原因はわかりませんが、その後雨が降っても漏水はありません。
【3-15】 浴室系統の排水管更新工事をやりました。

- 8 月 1 日から 24 日にかけて、浴室系統の排水管ライニング工法という更新工事をやりました。9 月 16 日に工事完了報告書を頂きました。滝山団地では初めての工事です。
- 鋳鉄管の錆を落とし、中に樹脂を流して塩ビ管のようなものをつくる工事です。保証期間は本管が 20 年、枝管が 10 年です。(2010 年度 Q&A p.6～8 に解説あり)
- 鋳鉄管の錆は A～D ランクのうちの C ランクで錆の厚みが相当ありました。
- 水の問題、電気の問題、車の駐車の問題、ゴミ収集の問題などをクリアしながら、30 軒が親類縁者に頼んだり、建築委員長に鍵を預けたりして、1 系統につき 3 日間在宅してもらって、無事工事を終えました。
- 水は 6 系統で 9 立方メートル使用しました。電気は大した量は消費していませんでした。
- 現在は室内側の排水管の塗装を考えています。
- 工事金額は 30 万円/戸前後、窓口はパイプ環境サービスで、施工は大進総業(埼玉県)でした。
- 工事にあたっては 5F も地下も自分で見てみて写真を撮影して全て記録しました。参考にしたい方はいろいろ対応できると思います。地下にもぐると、水道管、ガス管の腐食が目に付きました。
- 工事にあたって仮設事務所(3.8 坪)の設置が必要です。
- 3-11 が同じ業者で進行中です。

【谷野理事長】 (3-11が工事をする場合)届出をしていただければ、仮設事務所は最も便利なところを検討します。
【3-11】 (工事に関して)見積もりを見て妥当なものかどうか、委員長として判断ができないので、わかる人にみてもらたり、委員長経験者にいろいろ聞きながらやっていますが、なかなか厳しいと感じます。

4) 棟建協から

【会長】 3 街区で点検確認書が未提出の棟は、建築委員長の署名と捺印をして、会長宅までお届けください。

- 次回は 10 月 22 日(土)、午後 7 時から西集会所洋室で行います。

- 会議報告などは以下の棟建協の Web ページに掲載しています。

PC　http://toukenkyou.web.fc2.com/
携帯 http://toukenkyou.m.web.fc2.com/
2009 年度 Q&A 集　　http://toukenkyou.web.fc2.com/misc/qa2009.pdf
2010 年度 Q&A 集　　http://toukenkyou.web.fc2.com/misc/qa2010.pdf

Ⅰ　8 月27日の臨時会議で報告のありました玄関扉の取り扱いについて、注意文書が八生設計事務所より届きました。以下に掲載します。

平成 23 年 9 月 13 日

滝山住宅居住者　各位

滝山住宅棟建築協議会
有限会社八生設計事務所
株 式 会 社 淺 沼 組
建 装 工 業 株 式 会 社

玄 関 扉 使 用 上 の 注 意

平成20年に実施した滝山住宅外壁等大規模修繕工事の3年目点検の報告会が8月27日に行われ、各棟の点検･補修結果が報告されました。

その3年目点検報告会において、大規模修繕で取り替えた玄関扉の吊り元部分（写真参照）等の扉と枠の間にかいものを挟み（又はストッパーを設置して）開放状態にしていた事で、丁番（写真参照）が変形し、扉の開閉に支障をきたした事故の報告がありました。

大規模修繕の際に玄関扉を取り替えた住戸の方には「玄関ドアの取扱説明書」を配布しており、その中には「扉を意図的に開放状態にしておくことは扉･枠のゆがみの原因となるので行わないで下さい」との記載があります。扉･枠のゆがみ以外にも、火災発生時の上階住民の避難にも支障を来すため、今回の事故を受けて、いま一度皆様にご注意頂くよう、お願い申し上げます。